

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (es)

DIANA LORENA PRECIADO GONZALEZ

E-mail: dianpreg@hotmail.com

ALVARO JAVIER SUÁREZ CRUZ

Asunto: Consulta 1-2020-030002

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	24 de diciembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-1164
Código referencia	O-4-962
Tema	Dudas en nombramiento del revisor fiscal en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) con el fin de dirimir dudas sobre el proceder profesional en una situación poco común de la profesión contable; nosotros ALVARO JAVIER SUAREZ CRUZ identificado con cedula de ciudadanía número 1.069.728.486 de Fusagasugá, T.P. 203188-T y DIANA LORENA PRECIADO GONZALEZ identificada con cedula de ciudadanía número 1.069.737.463 de Fusagasugá, T.P. 242258-T, presentamos ante ustedes la situación en la que no hemos visto inmiscuidos: En asamblea ordinaria celebrada en Marzo de 2019 el Sr. Álvaro fue elegido como Revisor fiscal para fungir a partir del 01 de abril del 2019, la Sra. Diana fue contratada para ejercer la labor de Contadora Publica del Centro Comercial a partir del 01 de Abril de 2019. La situación coyuntural se presenta en Septiembre de año 2020 a raíz de la convocatoria de asamblea extraordinaria que realizaron 4 propietarios (43,75%) donde después de que los copropietarios 53,25% restantes analizaran dicha convocatoria determinan no asistir puesto que los convocantes concentraban en más del 85% la cartera morosidad de la propiedad horizontal desde varios años fiscales atrás y que además la misma se presume no se hizo de manera correcta ya que no cumplieron con el conducto regular y los lineamientos normativos para determinar que era una Asamblea Extraordinaria de conformidad con el artículo 39 de la ley 675 de 2001, por lo anterior los locales que corresponden al 53,25% del coeficiente total determinan no asistir a esta reunión, como era de esperarse no se pudo realizar por falta de quorum; posteriormente se reprogramó y se realizó sin cumplimiento de quorum pero dentro de lo establecido en la ley 675 del 2001, en esta se tomó un decisión de elegir un

nuevo Revisor Fiscal, Administrador Contador Público y consejo de administración. Luego de conocerse el acta y ver las decisiones erróneas en su proceder que para los demás copropietarios que en cantidad unitaria el 53,25% del total de los copropietarios decide convocar una nueva Asamblea Extraordinaria para analizar la situación del Pasaje Comercial y tomar decisiones al respecto, esto a razón de que la Administradora junto con el nuevo revisor

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



fiscal de forma arbitraria quisieron a ingresar a la fuerza a la oficina de administración para poder tomar poder. En esta asamblea celebrada el día 30 de Octubre de 2020, los asambleístas de forma unánime determinan que no están de acuerdo con las decisiones todas (sic) en la reunión del 28 de Septiembre de 2020 y se permiten desconocer las decisiones tomadas en la misma.

En este orden de ideas queremos solicitar de manera comedida cual es proceder amparados en la profesión contable ya que el Revisor fiscal elegido en asamblea 28 de Septiembre de 2020 ha solicitado información contable correspondiente a diciembre 31 de 2019, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre de 2020 y el 53,25% de los copropietarios indican que fueron muy claros en asamblea de 30 de octubre de 2020 donde ellos no reconocen a estas personas como funcionarios del Centro comercial y se amparan en el Artículo 61 del Decreto 410 DE 1971 para proteger esta información. En este caso entendemos nuestra obligación de suministrar la información, pero tampoco tenemos claridad de si debemos continuar como revisor fiscal y Contador Público o si debemos abstenernos de mantenernos en el cargo.

Es importante aclarar que la Alcaldía Municipal del Municipio de Fusagasugá manifestó lo siguiente: "Por lo anterior la Secretaria Administrativa revisadas las dos solicitudes de expedición de certificaciones de representante legal, de personas distintas que aportan los documentos que acreditan los nombramientos como administradores y del revisor fiscal, en ausencia de claridad, certeza y competencia para dirimir el conflicto que se presenta al interior de la propiedad horizontal Pasaje y Edificio Comercial San Andresito, se abstiene de expedir la certificación de representación legal hasta tanto la autoridad legal competente se pronuncie y oficie en este sentido a esta Secretaria." Además a la Sra. Diana nunca se le fue notificado la terminación del contrato en el cual reposa una cláusula que debe hacerse el respectivo aviso por ambas parte de por lo menos con un mes de antelación. (...)"

RESUMEN: Se recomienda para la Contadora ceñirse a lo acordado en el contrato de prestación de servicios suscritos con el representante legal de la propiedad y para el Revisor Fiscal a lo establecido en la normatividad legal...

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Dado que el CTCP tiene claras funciones asignadas y determinadas conforme se anotó, en la Ley 43 de 1990 y en la Ley 1314 de 2009, se concretará exclusivamente dentro de lo pertinente y no en los aspectos jurídicos que se derivan de la consulta recibida, antes descrita.

En relación a lo relacionado con la Contadora de la copropiedad, debe concretarse en cuanto a sus compromisos y funciones a lo acordado en el contrato de prestación de servicios profesionales que debió ser suscrito con el administrador de la copropiedad (representante legal), tal como lo señala el artículo 46 de la Ley 43 antes citada y a cumplir con sus funciones dentro de lo señalado por el artículo 8 de la misma norma, sin perder de vista que el responsable de llevar la contabilidad de la propiedad en los términos del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 es el administrador, cuya designación debe ser realizada en la forma prescrita por los artículos 38 y 50 de dicha Ley y en concordancia, respecto de lo que establezca el reglamento de propiedad horizontal. Por tanto, deberá ceñirse a lo estipulado dentro del contrato suscrito con el Representante Legal, como ha indicado la consultante.

En cuanto al Revisor Fiscal, éste debe ser elegido tal como se indica en los artículos 38 y 56 de la mencionada Ley 675 de 2001, acorde con el reglamento de propiedad horizontal, para cuyas funciones su artículo 57 remite a la Ley 43 de 1990 y en concordancia con ésta, las normas generales que vigentes para el ejercicio del cargo del Revisor Fiscal se encuentran estipuladas en el Código de Comercio, entre ellas lo relativo a sus funciones señaladas en los artículos 207, 208, 209, al igual que en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

En cuanto a la prueba de su vinculación es conveniente anotar que el artículo 37 de la Ley 675 citada establece que: “*Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto*”, decisiones que deben constar en el acta respectiva como lo ordena el artículo 47 de la misma norma que expresamente estatuye:

“ARTÍCULO 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria,

orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.” Resalto fuera de texto

Complementariamente el Revisor Fiscal solamente está bajo la dependencia de la asamblea como lo establece el artículo 210 del Código de Comercio y por tanto solamente rinde los informes legales a dicho órgano, o en la forma prescrita en el numeral 2 del artículo 207 del mentado código y teniendo en cuenta lo estipulado por el artículo 214 de la misma norma.

Finalmente les recomendamos leer también para mayor amplitud cognitiva el documento Orientación Técnica No. 15 de 2015 sobre copropiedades de uso residencial o mixto.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Jesús María Peña Bermúdez
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20